

Vorlage Nr.: **2022/0840**
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **StPIA**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenwohnen am Gänsberg“, Karlsruhe-Stupferich hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge dieser Vorlage

| Gremium | Termin | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|-------------------|------------|-----|---|----|----------|
| Planungsausschuss | 10.11.2022 | 6 | X | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Seniorenwohnen am Gänsberg“ aufzustellen. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes im Maßstab 1:1.000 vom 27. September 2022.

Daneben nimmt der Planungsausschuss den Siegerentwurf der Planungskonkurrenz zum Seniorenwohnen am Gänsberg zur Kenntnis. Auf dieser Grundlage wird dann der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt.

| Finanzielle Auswirkungen | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
|--|---|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme | Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: | | Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag: | |
| Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert | Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates | | Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt. | |
| CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen) | Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/> | geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> |
| IQ-relevant | Nein <input checked="" type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> | Korridor Thema: | |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | durchgeführt am 09.11.2022 | |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | abgestimmt mit Heimstiftung | |

Ergänzende Erläuterungen

Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan „Seniorenwohnen am Gänsberg“ in Karlsruhe-Stupferich wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Hierfür ist die förmliche Einleitung des Verfahrens in Form eines Aufstellungsbeschlusses bis 31. Dezember 2022 notwendig.

Daneben wird das Ergebnis der Planungskonkurrenz vorgestellt, welche die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren darstellt.

Planungsziele:

Ziel des Bebauungsplans „Seniorenwohnen am Gänsberg“ ist die adäquate Versorgung der Bevölkerung in den Höhenstadtteilen mit ausreichenden Pflegeplätzen und der Möglichkeit des betreuten Wohnens.

Das vorliegende Projekt stellt hierzu einen wichtigen Baustein dar. In Stupferich sollen eine Pflegeeinrichtung mit 60 Plätzen (Einzelzimmer) sowie Wohnungen für betreutes Wohnen nach dem Konzept der Dorfblüten-Häuser entstehen. Vorhabenträgerin ist die Harsch Bau GmbH & Co KG in enger Zusammenarbeit mit der Heimstiftung Karlsruhe.

Herleitung:

Das Plangebiet mit seinen ca. 0,65 ha grenzt direkt an die Ortsmitte von Stupferich an. Das Projekt stellt zusammen mit dem geplanten Neubau der Grundschule, der Kindertagesstätte sowie der geplanten Wohnbaufläche am Gänsberg mit einem Grünzug die zentralen Punkte des Entwicklungskonzeptes Stupferich dar.

Dorfblütenkonzept:

Das Konzept besteht aus zwei stationären Pflegeeinrichtungen. Eine davon in Stupferich als Stammhaus mit 60 Plätzen, bestehend aus vier Wohngruppen, die andere Einrichtung mit 30 Plätzen, bestehend aus zwei Wohngruppen in Grünwettersbach. Die Seniorenresidenz am Wetterbach in Grünwettersbach besteht seit 2009 und befindet sich aktuell in der Phase der Umstrukturierung, die neue Einrichtung in Stupferich ist erst in Planung. Die stationären Bausteine werden ergänzt durch Pflegewohnungen in Wolfartsweier. Hier sollen 12 Menschen mit Versorgungs- und Unterstützungsbedarf in einem familiären Rahmen betreut und versorgt werden. Diese Einrichtung befindet sich ebenfalls in Planung. Als weiterer Baustein des Konzeptes ist, ergänzend zum bereits bestehenden betreuten Wohnen in Grünwettersbach, auch betreutes Wohnen in Stupferich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pflegeheim vorgesehen.

Wettbewerbsergebnis:

Als Sieger aus der Planungskonkurrenz ging das Büro GJL, Freie Architekten BDA, aus Karlsruhe hervor.

Das geplante Pflegeheim befindet sich hangabwärts in direkter Nachbarschaft zur Ortsmitte und entwickelt sich aus der Topografie heraus hangseitig zu einem zweigeschossigen U-förmigen Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach, das zur Gänsbergstraße hin ein eingeschossiges Foyer mit Dachbegrünung besitzt. Das betreute Wohnen findet oberhalb der Gänsbergstraße in einem L-

förmigen ebenfalls in die Topografie eingefügten Gebäude statt. Dieses Gebäude hält durch seine Freiflächen Abstand zur bestehenden Kindertagesstätte ein. Durch die Orientierung der Freiflächen des Pflegeheims nach Westen, bleibt der geplante Grünzug aus dem Entwicklungskonzept Stupferich frei von Bebauung.

Der Entwurf von GJL überzeugt durch die städtebauliche Setzung und die Abfolge der Freiräume, die die dörfliche Struktur weiterführen. Die städtebauliche Figur berücksichtigt, dass sich weitere Gemeinbedarfseinrichtungen, wie die Schule und die Kindertagesstätte anschließen. Die südliche Gartenfläche bildet mit der Eingangssituation eine zusammenhängende Freifläche, die in den Baukörper der Pflegeeinrichtung hineinfließt. Die Jury würdigte insbesondere die Qualität der Freiräume, die als Gärten den Wohnungen zugeordnet sind und die Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Der Entwurf setzt den Vorplatz mit dem Eingangsbereich attraktiv in Beziehung und ermöglicht die visuelle Einbeziehung des Innenhofes. Insgesamt würdigte die Jury die sehr maßstäbliche Architektursprache sowie die Offenheit der Fassade eine starke Beziehung in die Natur und den Grünraum ermöglicht.





CO2 Relevanz:

Die folgenden Parameter sollen für das Gebäude eingehalten und im Durchführungsvertrag verankert werden:

- Gebäudeenergiestandard: KfW-Effizienzhaus 40 als Mindeststandard.
- Energieversorgung: Ein Primärenergiefaktor von maximal 0,3.
- Photovoltaik: Belegung der Dachflächen von Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Weiteres Vorgehen:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vom Planungsbüro SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten erarbeitet. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Derzeit werden die notwendigen Gutachten beauftragt und erarbeitet.

Als nächste Verfahrensschritte sind die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach Vorliegen der Gutachten die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

Beschluss:

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Seniorenwohnen am Gänsberg“ aufzustellen. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes im Maßstab 1:1.000 vom 27. September 2022.

Daneben nimmt der Planungsausschuss den Siegerentwurf der Planungskonkurrenz zum Seniorenwohnen am Gänsberg zur Kenntnis. Auf dieser Grundlage wird dann der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt.